Raadsnummer: 352-66
Zaaknummer: 4744-2024

Portefeuillehouder: Ton van Nieuwkerk
Onderwerp: Aanvraag budget voor uitvoering recht van eerste koop Kohnstammlocatie en wijziging Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022

De raad van de gemeente Waterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 april 2024;

overwegende dat ;

- De gemeente het recht van eerste koop op de Kohnstammlocatie heeft;
- Er voor 2024 nog geen budget beschikbaar is gesteld om de te koop aangeboden woningen aan te kopen;
- De woningen welke worden aangekocht voor de gemeente kostenneutraal worden door-verkocht;
- Er op dit moment geen doorverkoopbeleid is vastgesteld met betrekking tot de Kohnstammlocatie;
- Uw raad heeft aangegeven dat er een doorverkoopbeleid dient te worden vastgesteld;
- Er op dit moment woningen worden aangekocht door de gemeente welke kunnen worden doorverkocht nadat het doorverkoopbeleid is vastgesteld;

gelet op artikel 5 en 27 Financiële verordening gemeente Waterland 2023,

B E S L U I T :

1. het beschikbaar te stellen van 1.210.000,00 euro om het proces van aan- (en ver)koop recht van eerste koop van één of meerdere sociale koopwoningen Kohnstammlocatie te Monnickendam te kunnen bekostigen.
2. De meerjarenbegroting 2023 – 2027 als volgt te wijzigen:

Nr.	Omschrijving	Mutatie	Mutatie	Mutatie	Mutatie	Mutatie
			2024	2025	2026	2027
1.03		Baten	1.210.000	0	0	0
1.03		Lasten	1.210.000	0	0	0

3. De Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2022 te wijzigen met daarin de wijziging voor wat betreft de (door)verkoopprocedure Kohnstammlocatie en de wijziging Beleidsstuk 30-30-40.

A. Toegevoegde tekst onder 6.4.2.1 Nota Grondbeleid:
Kohnstammlocatie
De kopers van de sociale koopwoningen aan de Kohnstammlocatie hebben een kettingbeding aanvaard. Hierin wordt bepaald dat de gemeente Waterland ten aanzien van toekomstige eigenaren een recht van eerste koop heeft voor deze sociale koopwoningen voor het bedrag van de aankoopprijs, waarbij een indexatie, gekoppeld aan de WOZ-waarde, zal worden gehanteerd. Een rekenvoorbeeld is opgenomen in **bijlage 5** van deze Nota Grondbeleid.

Uitgangspunt is dat de doorverkoop conform de regels zoals staan opgenomen in deze Nota Grondbeleid een kostenneutrale situatie voor de gemeente oplevert waarbij de gemeentelijke kosten worden gedekt, zonder winstdoelstelling. Dit houdt in dat de woning te koop zal worden aangeboden voor de door de gemeente betaalde aankoopprijs, vermeerderd met de gemaakte (door)verkoopkosten. Voor de maximale (ver)koopprijs van de betreffende koopwoningen wordt verwezen naar **bijlage 6** van deze Nota Grondbeleid onder "kaders betaalbare koop" onder 1 en 2.

Om de betaalbare koopwoningen binnen het segment te behouden en speculatieve verkoop tegen te gaan, zal een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht worden ingezet. Hiervoor wordt verwezen naar **bijlage 6** van deze Nota Grondbeleid onder "kaders betaalbare koop" onder 4 en de uitwerking zoals gemeld onder 6.4.2.2 tot en met 6.4.2.4 van deze Nota Grondbeleid.

Zolang de verkoopprijs binnen de grenzen van het betaalbare segment blijft zal de gemeente gebruik blijven maken van het eerste recht tot koop.

B. Bijlage 6 uit de Nota Grondbeleid:

Gewijzigde tekst:

Algemene Kaders
Op basis van het beleid 30-30-40 en door sturing op het gehele bouwprogramma wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gesprek aangegaan met marktpartijen en woningcorporaties. Projecten waarbij vijf of minder woningen worden gerealiseerd zijn uitgesloten van de kaders 30-30-40, omdat het niet haalbaar wordt geacht in deze kleinere projecten te werken met deze percentages. Voor projecten met zes woningen of meer geldt dat minimaal 30% sociale huur en minimaal 30% betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd.

C. Bijlage 6 uit de Nota Grondbeleid:

Gewijzigde tekst:

Kaders middeldure huur
Onder punt 3

3. **De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verhuurd aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.** Bij het verhuren van een middeldure huurwoning, zowel een nieuw op te leveren woning als bij nieuwe verhuur na opzegging door de bestaande huurder, wordt de woning aangeboden aan iemand uit de onder punt 2 genoemde doelgroep. Personen die door middel van het overleggen van een huurcontract kunnen laten zien dat zij een sociale huurwoning achterlaten krijgen hierbij voorrang. Op deze manier wordt de doorstroom bevorderd.

D. Bijlage 6 uit de Nota Grondbeleid:

Gewijzigde tekst:

Kaders betaalbare koop
Onder punt 6

6. **De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verkocht aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten of starter zijn op de koopmarkt.** Bij het verkopen van een betaalbare koopwoning, zowel een nieuw op te leveren woning als bij verkoop door de bestaande eigenaar-bewoner (zo lang de periode van 15 jaar nog niet verstreken is), wordt de woning

aangeboden aan iemand uit de onder punt 3 genoemde doelgroep. Daarbij wordt de woning aangeboden op basis van deze volgorde:

a. Eerst aan personen die door middel van het overleggen van een huurcontract kunnen laten zien dat zij een sociale huurwoning achterlaten;
b. Vervolgens aan personen die nog niet eerder eigenaar zijn geweest van een koop-woning;
c. Tenslotte aan alle andere personen die binnen de onder punt 3 genoemde doelgroep vallen.

Op deze manier wordt de doorstroom bevorderd en krijgen starters ook een kans op de woning-markt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland,
gehouden op

De raad voornoemd,

Th.G.L. Greep	drs. M.C. van der Weele
griffier	voorzitter